RENTAL MARKET REPORT

London

Canada Mortgage and Housing Corporation

Apartment vacancies edge up in the London area

The rental apartment vacancy rate in the London CMA (census metropolitan area) reversed a five-year downward trend, rising slightly to 2.0 per cent in October 2002 from 1.6 per cent a year earlier, according to the **Rental Market Survey** conducted annually by Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC). The current vacancy rate is still the second lowest recorded in the previous 15 years and down substantially from the record high 6.0 per cent in October 1996.

Low mortgage rates attract renters

Low mortgage rates have reduced the carrying cost of home ownership, encouraging many households to make the switch from renting to owning. The London area has seen back-to-back years of record-breaking sales of existing homes and construction of new homes in 2002 is at a level not seen since the boom of the late 1980's.

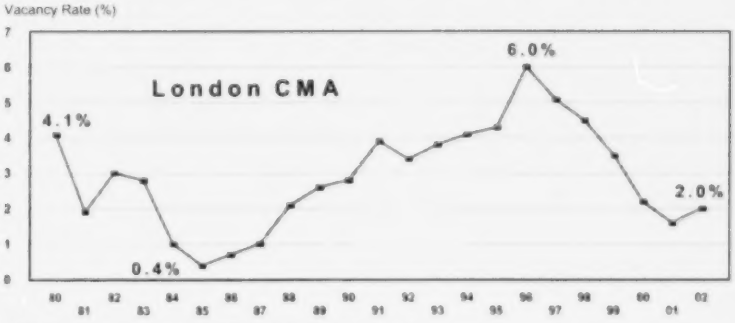
On the supply side, only 76 rental apartment units were completed between July 2001 and September 2002, with almost all these units targeted to University students.

In the City of London, the vacancy rate increased from 1.5 per cent to 1.9 per cent and was higher in all but one of the eight sub-markets in London. The exception was Zone 3, North London where the rate slipped from 1.6 to 1.5 per cent. Zone 4, Northwest London continues to have the lowest rate at 0.5 per cent with the highest rate in Zone 8, East London at 3.3 per cent. In St. Thomas, the rate edged up to 3.4 per cent from 3.3 per cent and in Strathroy-Caradoc, a market just added this year as a component of the London CMA following the release of the 2001 Census, the rate decreased from 4.3 per cent to 1.7 per cent.

A 2.0 per cent apartment vacancy rate for the London CMA market means that there 765 apartments physically vacant and available for rent in the private 3+ apartment universe of 38,903 units.

continued on page 2

Apartment vacancies increase



1980-86: 6+ unit apts surveyed. 1987-2002: 3+ unit apts surveyed.
Source: CMHC Market Analysis LONDON, Annual October Rental Market Survey

Ken Sumnall, Senior Market Analyst
CMHC London, Market Analysis
Direct line: 519 873-2410 * Fax: 519 438-5266
ksumnall@cmhc.ca * www.cmhc.ca

ANNUAL SURVEY
OCTOBER 2002

IN THIS ISSUE

1-4 More vacant apartments
2 London ranks 13th among Canada's 28 CMAs
2 Review and Outlook
3 New rental supply
5 Rents up
5 Affordable/Assisted units
6 Row housing rate down
7-12 Vacancy and rent tables

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS
Canada

Vacancy and Rent Summary

Higher vacancy levels in 2 and 3+ bedroom suites more than offset the slightly lower rate in 1 bedroom units. The bell weather two-bedroom unit, which accounts for 52.7% of total apartments, recorded a 3.2 per cent rise in average rent to $705. This is the 3rd consecutive year of above-inflation rent increases following five years of negligible or declining rents.

London CMA

	Vacancy Rate(%)		Average Rent($)	
Apt.	**2001**	**2002**	**2001**	**2002**
Bachelor	3.1	3.7	433	440
1 Bedrm.	1.3	1.2	547	566
2 Bedrm.	1.8	2.4	683	705
3 Bedrm.+	1.2	2.9	852	900
Total	1.6	2.0		
London City	1.5	1.9		
St. Thomas	3.3	3.4		
Strathroy	4.3	1.7		

Canada's vacancy rate rises to 1.7%

Seventeen of Canada's 28 metropolitan markets have higher vacancy rates than one year ago. In Ontario's eleven metropolitan areas, 8 recorded higher vacancy rates. The Ontario-wide vacancy rate for metropolitan centres was 2.4% compared to the national average of 1.7%. Toronto CMA led the way with a sharp increase in vacancies from 0.9% to 2.5%. London CMA at 2.0% ranked 13th. Vacancy rates in Toronto, Kitchener, Ottawa, Oshawa and Windsor rose by one percentage point or more.

Private Apartment buildings with 3 or more rental units

2002 Rank	Census Metropolitan Area (CMA)	Vacancy Rate (%) 2001	2002	2002 Universe	Vacant Units
1	Québec	0.8	0.3	75,743	258
2	Gatineau	0.6	0.5	19,100	99
3	Montréal	0.6	0.7	464,552	3,352
4	Kingston	1.5	0.9	11,349	99
5	Winnipeg	1.4	1.2	53,375	616
6	Vancouver	1.0	1.4	106,476	1,501
7	Victoria	0.5	1.5	23,793	354
8	Hamilton	1.3	1.6	42,022	665
9	Edmonton	0.9	1.7	65,122	1,090
10	Sherbrooke	2.3	1.8	24,587	442
11	Regina	2.1	1.9	11,420	222
11	Ottawa	0.8	1.9	60,096	1,162
13	Abbotsford	2.4	2.0	3,968	79
13	**LONDON**	**1.6**	**2.0**	**38,904**	**765**
15	Charlottetown CA*	1.8	2.2	3,721	81
16	Kitchener	0.9	2.3	26,235	612
16	Oshawa	1.3	2.3	11,168	260
18	St. Catharines-Niagara	1.9	2.4	16,193	387
19	Toronto	0.9	2.5	301,801	7,611
20	Halifax	2.8	2.7	36,502	989
20	St. John's	2.5	2.7	3,688	100
22	Calgary	1.2	2.9	43,167	1,233
23	Trois-Rivières	4.7	3.0	16,286	483
24	Saskatoon	2.9	3.7	15,547	576
25	Windsor	2.9	3.9	15,211	600
26	Thunder Bay	5.8	4.7	5,441	258
27	Chicoutimi-Jonquière	4.4	4.9	8,463	415
28	Greater Sudbury	5.7	5.1	11,000	565
29	Saint John	5.6	6.3	9,678	615
	Canada (1)	**1.1**	**1.7**	**1,520,887**	**25,408**

(1) weighted average of metropolitan areas surveyed. Abbotsford and Kingston were not CMAs in 2001.

*Census Agglomeration (CA)

Review and Outlook

Despite the strong pull exerted by low mortgage rates that encouraged the switch from renting to home ownership, the vacancy rate only increased slightly from 1.6 per cent to 2.0 per cent in the London metropolitan area. Meanwhile on the supply side we expect just 66 new rental apartment units to be on-stream in 2002. Most of these private units are built to meet demand from University students. These units will not be added to CMHC's rental survey universe. In 2003, rental apartment completions are forecast to increase to about 350 units (excludes student residences to open at Fanshawe College (400 beds) and U.W.O. (445 beds) in the Fall of 2003). The two largest private projects include the first phase (220 units) of a luxury downtown development and a 56-unit apartment targeted at University students.

Following strong employment gains in 1999-2000, employment growth stalled in 2001 and did not resume month over same month growth until September 2002. Employment was up more than 7,000 persons in October or a 3.4% increase over October 2001. Gains were concentrated in full-time jobs and the 45+ age group. During the 3-year period 1999-2001 net migration to the London CMA was positive led by persons 18-24, a prime renter age group.

In light of a good year expected for both the economy and home buying in 2003; the double cohort; and, new supply of rental units (private + student residences), the vacancy rate should move slightly above current levels with the average two bedroom rent rising 2.4-2.8%.

New Construction

Year Complete	Apartments Private	Assisted
1986-1990	5,934	303
1991-1995	1,762	796
1996-1998	62	0
1999-2001	725	0
2002 est.	66	0
2003 forecast	358	52

Source: CMHC

New supply

As 2002 came to a close there were 302 rental apartment units under construction in the City of London. This included the first of a twin tower, 440 unit luxury development in the City core. The remaining 82 units are found in three projects located near the University.

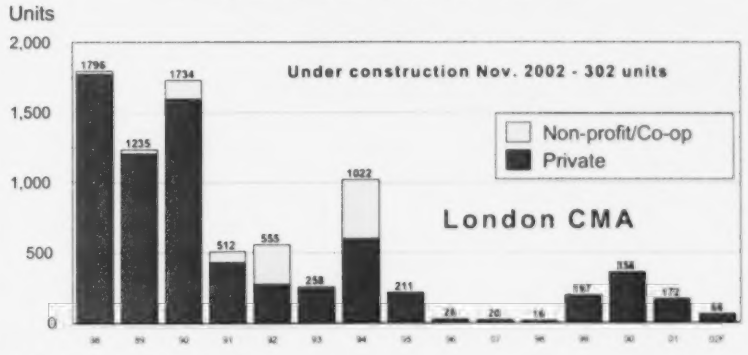
In 2003, construction could start on more than 650 rental apartment units, including 52 permanent units under the Federal-Provincial Affordable Housing agreement with assistance from the City of London's $2-million Affordable Housing Capital Reserve (AHCR) Fund.

Affordable housing

Other recently announced initial plans for the AHCR Fund include $150,000 to help finance the conversion of under utilized commercial space to residential use. The up to $15,000/unit will result in at least 10 rental apartment units. Finally, the AHCR Fund will assist in the construction of 132 transitional beds/units.

The second tower at Dundas Street and Waterloo Street will start to rise next year accounting for 220 units. Construction is also expected to start on a small in-fill project in the downtown. These core area residential investments are part of the turnaround of the downtown which included the successful opening of the new Central Library in August and the $43-million, 9,000 seat arena and entertainment complex in October.

Rental apartment completions at low ebb since 1994



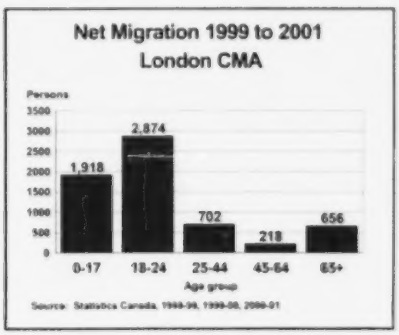
Source: CMHC Market Analysis LONDON
Note: excludes 120-unit Life- lease apartment in 1995 & residences at U.W.O. & Fanshawe College

Other major apartment rental projects in the planning stage are located in South London, Northwest London, North Central and a small student oriented development near the University.

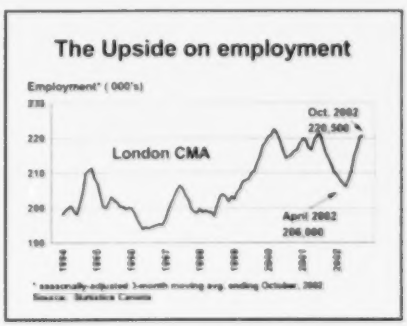
Construction is also underway on two student residences, as Fanshawe College (400 beds) and University of Western Ontario (445 beds) gear up for the primary impact of the 'double-cohort' of secondary school students graduating in 2003.

Employment/Migration Positive

The general upward trend in total employment in the London CMA has been a positive factor in reducing the apartment vacancy rate from 6.0 per cent in 1996 to 1.6 per cent in 2001. And net migration, especially among the 18-24 age group which favour renting also helped reduce the vacancy rate. The recent rebound in employment following a slide in 2001 has been concentrated in the 45+ age group and full-time employment. When combined with low mortgage rates this has provided a boost to home buying. However, positive in-migration in the 65+ age group and a growing leading edge of baby-boomers aged 55 and over will augment rental demand.



Source: Statistics Canada, 1998-99, 1999-00, 2000-01



* seasonally-adjusted 3-month moving avg. ending October, 2002
Source: Statistics Canada

Source: City of London Building Permits Issued 1996-2001, Jan-Nov. 2002 / CMHC

North London (Zone 3) only sub-market in London to record a lower vacancy rate

London North (Zone 3) was the only sub-market among eight in the City to record a lower vacancy rate in 2002 than the year before, decreasing slightly from 1.6 per cent to 1.5 per cent. This is the second lowest rate in the City and sits below the City-wide average of 1.9 per cent. The North sub-market encompasses the Richmond Street corridor from Oxford St. West, north to the City limits; the luxury high-rise on North Centre Road; and, the three mid to high end apartment high-rises on Windermere Road, west of Adelaide St. North. The almost 5,000 units in London North are attractive to University students, seniors, professionals and persons working in the area of Masonville Centre Mall.

London's largest sub-market with almost 6,700 apartments is Zone 4 (Northwest). It also continues to boast the lowest vacancy rate at 0.5 per cent or just 37 vacancies, compared to 0.3 per cent in 2001. This zone is dominated by high rise apartments found in Cherry Hill, Forest Hill and along Wonderland Rd. North and continues to be popular with the expanding 55+ age group.

The two sub-markets to record the largest rise in average vacancy levels were Zone 5 (Southwest) from 1.2% to 1.9% and Zone 8 (East) from 2.6% to 3.3%, London's highest vacancy rate. area.

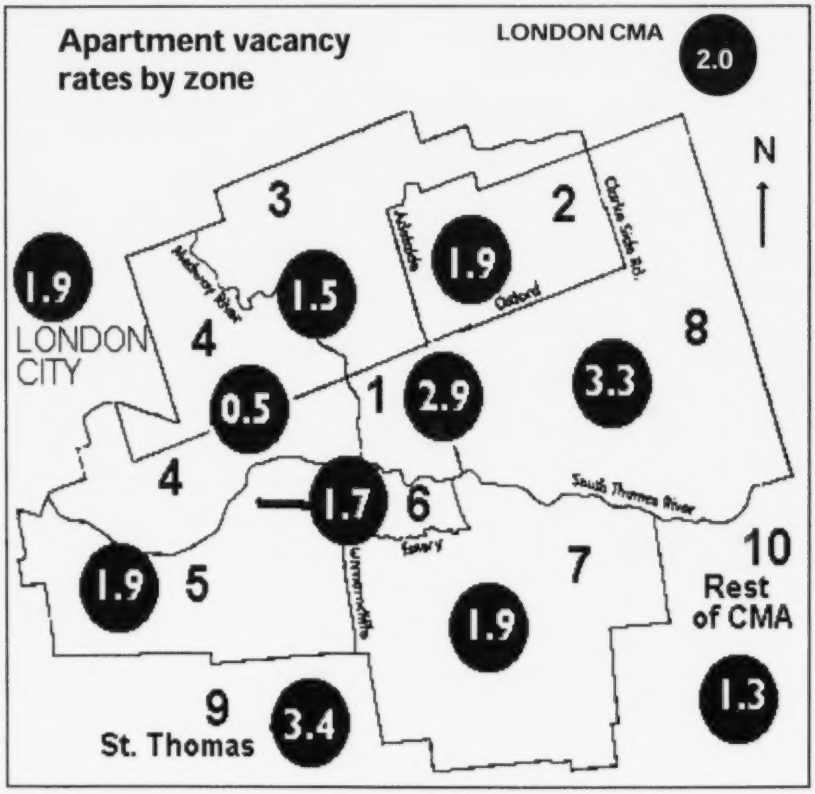
Fewer vacant one bed apartments

In Zone 5, increased vacancies were largely concentrated in 2 bedroom units with the result that there was likely turnover as renters made the move to home ownership. This trend was found market wide as the rise in total vacancies was concentrated in apartments with 2 or more bedrooms. The 2-bedroom vacancy rate increased from 1.8% to 2.4% and in 3+ bedrooms it rose from 1.2% to 2.9%. Partly offsetting these increases was a decline in the number of vacant one bedroom apartments with the vacancy rate slipping from 1.3% to 1.2%.

A higher vacancy level in Zone 8 is likely attributable to the older supply and preponderance of units in low rise buildings which typically have higher vacancy rates.

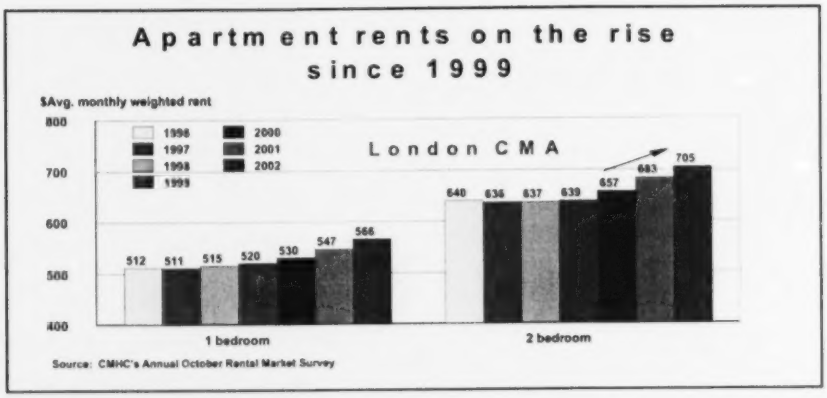
Buildings with less than 5 floors had a vacancy rate of 3.1% compared to the matching 1.3% rates in buildings with 5-9 and 10+ floors. Similarly, the vacancy rate increased as the size of building decreased. Apartments with 3-5 units had average vacancy rate of 3.8%; 6-19 units (3.1%); declining to 1.3% for buildings with 100+ units.

Vacancy rates increased for all ages of buildings except for those completed between 1976-1985 where the rate remained both the lowest and unchanged at 1.1%. Apartments completed between 1940-1959 saw vacancy levels move up to 2.7% from 2.1% but still substantially lower than the peak 7.0% reached in 1998. Newer apartments completed since 1985 had a vacancy rate of 2.6%, up from 2.1% but still markedly lower than the oversupplied 8.0% in 1996.



Acknowledgement

The success of the annual October **Rental Market Survey** depends on the co-operation of property owners and property managers in providing timely and accurate information to our survey enumerators. Thank you for your assistance. We sincerely hope that the results will be of benefit to those directly and indirectly involved in the rental housing industry.



Rents continue to adjust upwards

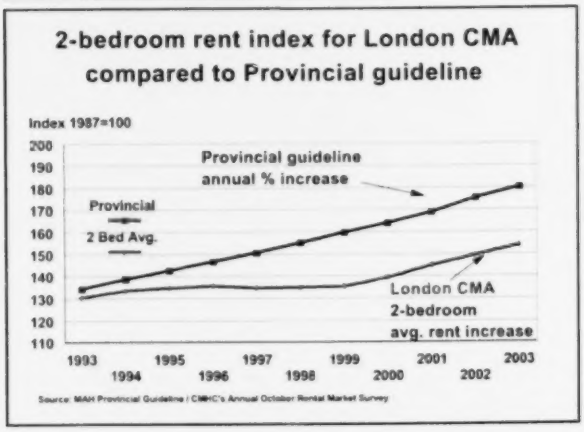
For the third consecutive year, rent increases have been above the general inflation rate. This reflects the impact of a vacancy rate around two per cent and the provision of the Tenant Protection Act introduced June 17, 1998 to allow landlords to adjust rents to market levels on units that turnover. However, recent increases come on the heels of almost no change in average rents between 1995 and 1999 as the market adjusted from an situation of oversupply in 1996 when the vacancy rate peaked at 6.0%. A gap remains between the rent guideline index and the index for two bedroom rent increases.

The bell weather 2-bedroom average rent increased 3.2% to $705 compared to the 2002 provincial guideline of 3.9%. This increase follows back-to-back above guideline increases of 4.0% in 2001 and 2.9% in 2000. The average one-bedroom rent increased 3.5% to $566 up $19, reflecting the lower vacancy rate. Following a 4.1% increase to $433 in 2001 for Bachelor apartments rent increases eased to 1.6% for a $440 average rent.

Annual Rent Increase

Year	Provincial Rent Guideline	London CMA Two Bedroom Rent ($)	% chg.
1995	2.9%	636	1.1
1996	2.8	640	0.6
1997	2.8	636	(0.6)
1998	3.0	637	0.1
1999	3.0	639	0.3
2000	2.6	657	2.8
2001	2.9	683	4.0
2002	3.9	705	3.2
2003f	2.9	722-25	2.4-2.8

Source: MAH/CMHC, CMHC forect



Affordability

Rent increases for units in older buildings completed prior to 1976 were greater than the 3.2% average for two bedroom units. Increases ranged from 4.8% for units in buildings completed 1960-75 to 6.1% for the 1940-59 two-bed apartment supply. The average rent increased was just 0.4% for the 1976-85 buildings and 4.9% in post 1985 apartments. The largest percentage increases for one and two bedroom units were in buildings with 1-4 floors at 3.7% and 3.8%.

Less than 1 in 4 bachelor apartments were renting for less than $400 with about 60% of the units in the $400-$499 rent range. About 20% of the supply of one bedroom units rent for less than $500 with less than 2% under $400. As a result, single persons on social assistance with a shelter allowance of $325 or persons on limited employment income would have difficulty finding an affordable unit. These individuals would more likely have to look at a shared housing arrangement in a two bedroom apartment where 36 per cent of units were renting for less than $650/month or finding accommodation in the sector of the market not covered by the survey including basement apartments and duplexes; room in a house or bed in a rooming house or hostel. The alternative for some households is spending a larger proportion of their income on shelter.

Low mortgage rates attract renters

The move to lower mortgage rates and improved economic conditions since 1995 and more recently during the past 18-24 months has encouraged renters to become home owners. Sales of condominium town houses and to a lesser extent apartments have been the vehicle for many tenants to making that first purchase under $100,000. Condominium sales in the London & St. Thomas Real Estate Board to the end of November were up 27% compared to 9% for other residential units. This has helped ease demand pressures from an expanding labour force and students.

Housing Affordability Opens up the market to renters

Assisted housing

In the London CMA's assisted housing supply of 8,204 apartment and row housing units the vacancy rate was 1.6 per cent. The 128 vacancies were almost evenly split between row and apartment units. Apartment vacancies increased from 1.0% to 1.5% with the rate in row housing decreasing from 2.2% to 1.6%. Further details by housing program and structure type are found on page 11.

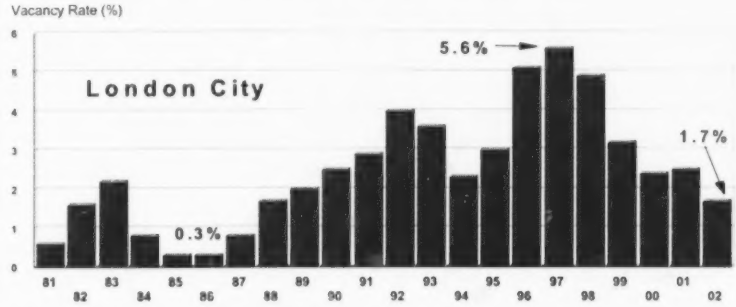
Private row housing rate below 2%

London's row housing vacancy rate dipped below two per cent for the first time since 1988. The rate declined to 1.7 per cent in October 2002 from 2.5 per cent one year earlier. The vacancy level dropped to 1.5 per cent from 2.4 per cent in the predominate 3 bedroom+ units (almost three-quarters of the supply). The two bedroom rate also decreased from 3.1 per cent to 2.3 per cent.

The private row house survey universe in London decreased by 46 units as three projects were removed because sales to condo purchasers had reduced the number of rental units in the projects.

Typically when their is an upswing in demand for home ownership from first-time buyers we expect to see a rise in the row house vacancy rate. However, with employment increasing; negligible new supply; and, the existing stock shrinking there is sufficient demand to keep vacancies in check. The average two bedroom rent increased 2.3% from $728 to $742 while the 3 bedroom + average rent moved up 4.0% from $778 to $809. For almost all row housing units utilities are extra. When we look at the four primary rental sub-markets in London, Zones 2, 4, 5 and 7 only the biggest sub-market Zone 5 (Southwest) recorded an increased vacancy level, moving up marginally from 1.4 to 1.5%.

Row housing vacancy rate moves under two per cent



Source: CMHC's Annual October Rental Market Survey

How CMHC does the Survey

Canada Mortgage and Housing Corporation conducts the **Rental Market Survey** each year during the first two weeks of October. The purpose of the survey is to objectively measure the number of vacancies and the rents charged in rental buildings. The survey is conducted by telephone or site visit with information on rents obtained from the owner, property manager or building superintendent. Urban areas in Canada with populations over 10,000 are surveyed. New structures must be on the market for at least three months, i.e. completed by June of the survey year to be included. This publication is mainly about privately initiated apartments with three or more units available for rent. However, CMHC's survey also covers private row housing developments and publicly-assisted, non-profit and co-op row housing and apartment projects.

Survey Definitions

Vacancy: The unit must be both physically unoccupied and available for immediate rental.

Rent: This is the actual amount a tenant pays per month for their unit. A rental incentive, for example first month free, is not prorated over the 12-month lease. Extra charges for parking are not added to the rent figure. Utilities and services such as heat, light, hot water, cable and laundry facilities may be included in the monthly rent that the tenant pays. Rents are not adjusted for utilities to produce the weighted average rent figures shown in the report.

Rental apartment: Buildings that have three or more units available for rent (excluding row housing). Units occupied by the owner are not included in the rental buildings unit count. For example, a tri-plex with the main floor occupied by the owner would be excluded from the survey because it has less than three units available for rent. Similarly a four-plex with the owner living in one unit would be recorded as a three unit rental building.

Rental row house: Any building containing three or more ground-oriented rental units.

Condominiums: Registered condominium apartment and row developments **are included** in the rental universe where units are tenant-occupied and vacant units are available for rent. Contact us for clarification on how we survey developments that are occupied by both homeowners and tenants.

Reliability: The comprehensive coverage of the **Rental Market Survey** ensures reliable results by bedroom type; structure size and height; age; and, for the ten census-based zones which make up the London CMA (census metropolitan area).

In 2002, private apartment vacancy rates were based on data gathered from 32,102 apartment units or 82.5 per cent of the apartment universe of 38,904 units in buildings with at least 3 rental units. The private row housing vacancy results are based on 3,358 units from a universe of 3,536 units. And vacancy data was collected on almost 100 per cent of the 8,204 assisted apartment and row universe of public, non-profit and co-op housing units.

HISTORICAL APARTMENT VACANCY RATES AND RENTS

Historical Apartment Vacancy Rates and Average Rents by structure age
London CMA: 1996-2002

	Completion Date	Vacancy Rates (%)							Average Rents ($)						
		1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Bachelor	Before 1940	11.6	5.4	8.0	7.3	5.1	7.2	7.8	360	371	365	372	375	396	397
	1940-1959	8.2	2.7	10.1	1.7	5.2	1.0	3.5	378	354	371	376	378	388	390
	1960-1975	5.6	3.5	2.9	2.8	1.9	1.4	1.4	424	424	422	428	436	455	470
	1976-1985	3.7	5.1	2.7	0.6	1.7	1.5	0.0	468	460	457	455	467	491	496
	1986 and later	5.8	0.0	1.3	0.0	0.0	0.0	4.0	423	409	416	412	430	416	437
	Total	**7.2**	**4.0**	**5.0**	**3.4**	**3.0**	**3.1**	**3.7**	**408**	**406**	**407**	**408**	**416**	**433**	**440**
One Bedroom	Before 1940	7.7	8.2	7.1	6.1	2.7	3.5	2.7	443	452	443	459	472	482	492
	1940-1959	4.4	5.4	6.2	4.0	4.8	2.1	1.4	443	439	452	449	461	467	500
	1960-1975	3.4	4.1	4.0	2.3	1.6	1.0	1.0	501	500	512	517	526	542	567
	1976-1985	6.6	4.1	2.9	1.6	1.0	0.8	0.7	574	569	564	568	583	604	613
	1986 and later	8.3	5.8	3.3	3.7	2.1	0.5	1.2	600	582	579	576	592	598	621
	Total	**5.2**	**4.9**	**4.2**	**2.9**	**1.9**	**1.3**	**1.2**	**512**	**511**	**515**	**520**	**530**	**547**	**566**
Two Bedroom	Before 1940	6.5	6.8	5.6	5.7	3.9	2.7	3.6	525	532	541	570	574	591	623
	1940-1959	5.0	5.6	7.6	6.7	3.4	2.4	4.2	506	506	523	516	534	543	576
	1960-1975	4.9	4.8	4.9	4.2	2.3	1.6	2.3	589	592	601	601	619	640	671
	1976-1985	9.0	6.5	5.3	3.7	2.3	1.2	1.4	727	712	703	708	721	749	752
	1986 and later	7.7	5.5	2.5	2.6	1.9	2.7	2.9	721	705	704	698	745	776	814
	Total	**6.5**	**5.5**	**4.8**	**4.0**	**2.4**	**1.8**	**2.4**	**640**	**636**	**637**	**639**	**657**	**683**	**705**
Three Bedroom+	Before 1940	9.7	7.6	5.6	8.0	2.5	0.0	1.2	648	668	677	690	725	788	864
	1940-1959	3.9	6.1	7.0	8.3	2.4	0.0	6.1	586	572	588	574	613	611	631
	1960-1975	2.8	2.1	1.0	2.7	0.5	0.5	2.3	752	775	822	839	827	870	891
	1976-1985	6.8	4.9	5.8	3.2	1.5	2.2	1.3	926	902	900	881	937	917	953
	1986 and later	10.2	2.6	2.0	5.4	3.1	3.6	8.7	855	956	901	831	859	870	1,057
	Total	**6.3**	**4.2**	**3.8**	**4.6**	**1.5**	**1.2**	**2.9**	**774**	**796**	**790**	**790**	**815**	**852**	**900**
All Bedroom Types	Before 1940	7.7	7.4	6.5	6.2	3.3	3.4	3.5							
	1940-1959	4.8	5.3	7.0	5.1	4.2	2.1	2.7							
	1960-1975	4.2	4.4	4.3	3.3	1.9	1.3	1.7							
	1976-1985	7.9	5.5	4.4	2.8	1.8	1.1	1.1							
	1986 and later	8.0	5.4	2.7	2.9	2.0	2.1	2.6							
	Total	**6.0**	**5.1**	**4.5**	**3.5**	**2.2**	**1.6**	**2.0**							

TABLE 1: APARTMENT VACANCY RATES

Vacancy rates by zone for private 3+ unit buildings (%) London CMA										
Rental	**All Units**		**Bachelor**		**1 Bedroom**		**2 Bedroom**		**3 Bedroom +**	
Sub-market	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1 - Downtown North	2.7	2.9	4.3	7.1	1.8	2.4	3.6	2.8	**	**
Zone 2 - Northeast	1.6	1.9	1.3	1.8	1.5	0.5	1.7	2.8	0.0	**
Zone 3 - North	1.6	1.5	2.1	3.0	0.6	0.3	2.3	2.0	1.0	4.6
Zone 4 - Northwest	0.3	0.5	0.0	0.0	0.3	0.3	0.3	0.8	1.1	0.6
Zone 5 - Southwest	1.2	1.9	**	0.0	0.6	0.8	1.5	2.6	**	**
Zone 6 - Central South	1.7	1.7	0.5	2.6	1.9	1.5	1.8	2.0	**	**
Zone 7 - South	1.3	1.9	2.9	0.0	0.8	0.7	1.5	2.5	1.9	3.3
Zone 8 - East	2.6	3.3	**	**	1.9	2.0	3.0	4.1	**	**
Zones 1-8 London City	**1.5**	**1.9**	**2.7**	**3.2**	**1.1**	**1.0**	**1.7**	**2.4**	**1.3**	**2.9**
Zone 9 - St. Thomas	3.3	3.4	**	**	4.2	3.7	2.7	2.9	**	**
Zone 10 - Strathroy	4.3	1.7	**	**	6.1	2.0	3.0	1.4	**	**
Zone 11 - Rest of CMA	4.6	0.0	N/U	N/U	**	0.0	**	0.0	N/U	N/U
London CMA	**1.6**	**2.0**	**3.1**	**3.7**	**1.3**	**1.2**	**1.8**	**2.4**	**1.2**	**2.9**

N/U = No units of this type in the Universe

** Information not released to ensure confidentiality and accuracy of survey results.

TABLE 2: APARTMENT STOCK AND VACANCIES

Private 3+ unit apartment universe and vacancies by zone London CMA										
Rental	**All Units**		**Bachelor**		**1 Bedroom**		**2 Bedroom**		**3 Bedroom +**	
Sub-market	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe
Zone 1 - Downtown North	130	4,473	27	376	51	2,151	50	1,779	**	**
Zone 2 - Northeast	91	4,835	1	83	8	1,856	79	2,818	**	**
Zone 3 - North	44	2,957	1	48	3	1,181	31	1,533	9	196
Zone 4 - Northwest	37	6,697	0	184	10	2,942	26	3,391	1	180
Zone 5 - Southwest	112	5,867	0	113	16	2,079	90	3,424	**	**
Zone 6 - Central South	42	2,426	5	201	18	1,172	19	922	**	**
Zone 7 - South	87	4,627	0	93	10	1,521	68	2,767	8	246
Zone 8 - East	128	3,828	**	**	34	1,693	77	1,878	**	**
Zones 1-8 London City	**670**	**35,710**	**40**	**1,226**	**151**	**14,593**	**440**	**18,511**	**40**	**1,380**
Zone 9 - St. Thomas	87	2,572	**	65	30	832	48	1,641	**	34
Zone 10 - Strathroy	8	469	**	20	4	172	3	268	**	9
Zone 11 - Rest of CMA	**	108	N/U	N/U	**	38	**	70	N/U	N/U
London CMA	**765**	**38,904**	**48**	**1,310**	**185**	**15,666**	**491**	**20,504**	**42**	**1,424**

Detailed Data on the Rental Market!

CMHC's unique rental database allows us to do comprehensive analysis of "sub-markets" in the London and St. Thomas area rental market. Take advantage of this rich data set by requesting special tabulations. For example, vacancies and rents by building age by zone, or the distribution of units by rent ranges for both occupied and vacant units. Most information packages are available for $20-$50.

The rental database also enables us to do very focused tabulations of vacancies and rents according to user specifications. Statistics can be produced for closely-defined neighbourhoods, as well as building ages, rent ranges, building sizes, building height, etc. We ensure the confidentiality of individual survey responses. The potential in this database is enormous!

Contact Ken Sumnall at (519) 873-2410 to discuss your business and information needs.

TABLE 3: APARTMENT VACANCY RATES

Vacancy rates by size of building (%)
London CMA

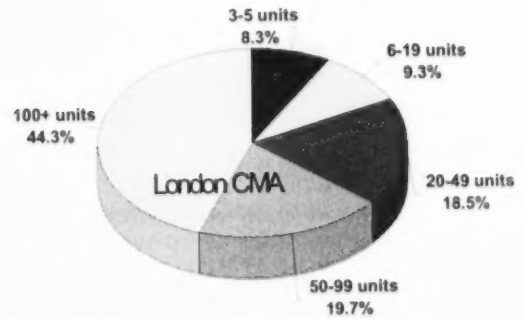
No. of Rental Units in the Building	All Units			Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2000	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
3 - 5 Units	2.9	3.9	3.8	9.8	10.5	4.7	3.2	3.0	3.4	0.0	3.1
6 - 19 Units	3.7	2.6	3.1	2.1	4.7	2.9	2.0	2.5	3.8	**	**
20 - 49 Units	2.9	2.0	2.6	2.9	0.0	1.2	1.1	2.4	3.8	2.7	2.9
50 - 99 Units	2.3	1.5	1.5	2.7	2.9	0.9	1.0	1.8	1.7	4.1	5.1
100+ Units	1.4	0.9	1.3	0.3	0.6	0.5	0.8	1.3	1.7	1.0	2.1
All Sizes	**2.2**	**1.6**	**2.0**	**3.1**	**3.7**	**1.3**	**1.2**	**1.8**	**2.4**	**1.2**	**2.9**

TABLE 4: APARTMENT VACANCY RATES

Vacancy rates by structure height (%)
London CMA

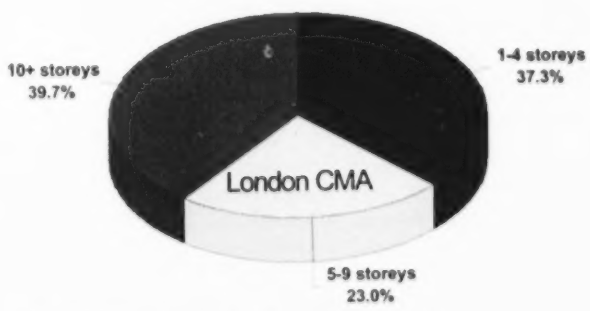
Building Height	All Units			Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom+	
	2000	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
1 - 4 Storeys	3.3	2.7	3.1	5.3	5.9	2.6	1.8	2.6	3.7	1.1	3.8
5 - 9 Storeys	2.0	1.1	1.3	0.4	0.9	0.5	0.9	1.4	1.8	2.9	1.0
10+ Storeys	1.3	1.0	1.3	0.7	1.0	0.5	0.7	1.4	1.7	0.9	2.6
All heights	**2.2**	**1.6**	**2.0**	**3.1**	**3.7**	**1.3**	**1.2**	**1.8**	**2.4**	**1.2**	**2.9**

Apartment Universe by Size of Apartment Building (units)



Source: CMHC Annual October 2002 Rental Market Survey

Apartment Universe by Number of Residential Floors in Building



Source: CMHC Annual October 2002 Rental Market Survey

TABLE 5: APARTMENT RENTS

Average rents by bedroom type and sub-market area ($) London CMA								
Rental Sub-market	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1 - Downtown North	420	420	537	554	755	776	**	**
Zone 2 - Northeast	428	449	515	537	606	637	706	**
Zone 3 - North	463	496	580	604	817	829	1,174	1,291
Zone 4 - Northwest	475	486	601	620	738	769	883	915
Zone 5 - Southwest	**	472	559	581	713	730	**	**
Zone 6 - Central South	428	426	501	522	668	705	**	**
Zone 7 - South	444	465	562	566	658	660	748	707
Zone 8 - East	**	**	503	505	579	597	**	**
Zones 1-8 London City	**436**	**442**	**549**	**569**	**688**	**712**	**853**	**906**
Zone 9 - St. Thomas	**	**	515	530	634	644	**	**
Zone 10 - Strathroy-Caradoc	**	**	482	**	561	**	**	**
Zone 11 - Rest of CMA	N/U	N/U	**	**	**	**	N/U	N/U
London CMA	**433**	**440**	**547**	**566**	**683**	**705**	**852**	**900**

TABLE 6: APARTMENT RENTS

Average Rents by size of building ($) London CMA										
No. of Rental Units in the Building	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
3 - 5 Units	530	568	376	380	467	475	571	604	760	883
6 - 19 Units	516	532	382	384	463	481	570	595	**	**
20 - 49 Units	597	606	424	446	517	537	659	663	751	770
50 - 99 Units	613	630	448	453	554	570	664	685	814	759
100+ Units	683	708	483	494	590	614	742	770	949	984
All Sizes	625	646	433	440	547	566	683	705	852	900

TABLE 7: APARTMENT RENTS

Average Rents by structure height ($) London CMA										
Building Height	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
1 - 4 Storeys	556	578	397	398	493	511	611	634	739	808
5 - 9 Storeys	624	642	471	485	561	581	672	689	884	857
10+ Storeys	690	712	478	485	593	613	751	775	962	1,011
All heights	625	646	433	440	547	566	683	705	852	900

Ontario 2002 Retirement Homes Report

Do you want to learn more about the dynamic private retirement home market in Ontario? The 2002 Retirement Homes Report has detailed Ontario-wide survey findings by market area covering vacancy rates and per diems by bed type, capture rates, new supply and vacancy rates by rent range for private beds as well as rent distributions. Order your copy now by calling **1-800-493-0059**.

TABLE 8: ASSISTED HOUSING

Vacancy rate trends in assisted housing developments (%)
London CMA

Housing Program	Apartments											
	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	Vacant	Universe
Public Housing*	0.6	0.2	0.2	0.2	0.0	0.0	0.1	0.2	0.0	1.4	35	2,587
Federal & Fed/Prov Co-ops	**	**	**	3.9	0.0	0.0	1.2	0.0	0.0	0.0	0	83
Federal & Fed/Prov Non-Profits	0.7	1.4	3.9	3.3	2.9	4.3	3.2	2.4	2.7	1.3	15	1,202
Provincial Co-ops & Non-Profits	4.6	6.8	2.1	0.8	2.6	2.4	3.9	4.4	1.9	2.8	17	607
Assisted Apartments	**1.0**	**1.4**	**1.4**	**1.1**	**1.1**	**1.5**	**1.4**	**1.3**	**1.0**	**1.5**	**67**	**4,479**
Housing Program	**Row Housing**											
Public Housing*	0.5	1.4	0.2	0.3	0.3	0.3	0.3	0.4	0.0	1.8	15	852
Federal & Fed/Prov Co-ops	1.0	1.2	0.4	1.5	2.6	1.9	2.1	0.9	0.9	1.5	14	961
Federal & Fed/Prov Non-Profits	1.0	1.6	2.6	3.3	3.5	3.4	1.6	1.8	2.4	1.0	9	971
Provincial Co-ops & Non-Profits	1.4	1.6	1.9	4.7	3.8	3.3	3.4	3.1	5.2	2.4	23	941
Assisted Row Housing	**1.0**	**1.4**	**1.3**	**2.5**	**2.6**	**2.3**	**1.9**	**1.5**	**2.2**	**1.6**	**61**	**3,725**

* Public Housing includes units managed by the London-Middlesex and Elgin-St. Thomas Housing Corporations.

Note: prior to 1997 the assisted row universe included a 56-unit federal limited dividend (LD) project and before 1993 the assisted apartment universe included 128 LD units. The Platts Lane (204 apt, 196 row) University student housing project was removed from the assisted universe in 1994. Federal co-operative housing developments approved with an Index-Linked-Mortgage (ILM), including a 65-unit row project and a 138 unit (5-building apartment complex) are included in the private rental universe.

TABLE 9: ASSISTED STOCK AND VACANCIES

Assisted apartment and row supply and vacancies by sub-market and bedroom type
London CMA

Rental Sub-market	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe
Zone 1 - Downtown North	23	1,129	11	208	11	780	1	121	0	20
Zone 2 - Northeast	9	904	N/U	N/U	0	288	0	196	9	420
Zone 3 - North	0	229	0	46	0	56	0	54	0	73
Zone 4 - Northwest	21	1,085	N/U	N/U	11	703	7	124	3	258
Zone 5 - Southwest	7	1,225	N/U	N/U	3	787	4	287	0	151
Zone 6 - Central South	4	52	3	19	1	25	0	6	0	2
Zone 7 - South	13	1,360	N/U	N/U	0	17	7	474	6	869
Zone 8 - East	34	1,047	N/U	N/U	5	314	18	325	11	408
Zones 1-8 London City	**111**	**7,031**	**14**	**273**	**31**	**2,970**	**38**	**1,587**	**29**	**2,201**
Zone 9 - St. Thomas	11	786	0	16	0	328	2	157	9	285
Strathroy & Rest of CMA	6	387	N/U	N/U	5	233	1	80	0	29
London CMA - All	**128**	**8,204**	**14**	**289**	**36**	**3,562**	**41**	**1,838**	**38**	**2,515**
- Apt	**67**	**4,479**	**14**	**289**	**36**	**3,498**	**17**	**649**	**0**	**43**
- Row	**61**	**3,725**	**N/U**	**N/U**	**0**	**64**	**23**	**1,189**	**38**	**2,472**

TABLE 10: ROW HOUSING VACANCIES AND SUPPLY

Vacancy rates (%) and rental stock by sub-market and bedroom type London CMA												
	All Units		2 Bedroom		3 Bedroom +		All Units		2 Bedroom		3 Bedroom +	
Rental Sub-market	2001	2002	2001	2002	2001	2002	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe
Zone 1 - Downtown North	0.0	**	0.0	0.0	0.0	**	**	**	0	25	**	**
Zone 2 - Northeast	4.0	1.8	5.2	1.1	3.6	2.1	13	705	2	199	10	506
Zone 3 - North	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 4 - Northwest	3.0	2.8	6.3	**	1.8	2.4	6	213	**	**	4	164
Zone 5 - Southwest	1.4	1.5	2.2	1.8	1.0	1.4	22	1,430	8	450	13	980
Zone 6 - Central South	**	**	N/A	N/A	**	**	**	**	0	0	**	**
Zone 7 - South	2.5	0.9	**	**	2.8	0.0	4	464	**	**	0	416
Zone 8 - East	3.5	**	3.2	**	3.7	**	**	**	**	**	**	**
Zones 1-8 London City	**2.5**	**1.7**	**3.1**	**2.3**	**2.4**	**1.5**	**60**	**3,443**	**21**	**917**	**39**	**2,525**
Zone 9 - St. Thomas	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Strathroy and Rest of CMA	**	0.0	**	0.0	**	**	0	54	0	32	**	**
London CMA	**2.5**	**1.7**	**3.0**	**2.2**	**2.4**	**1.5**	**60**	**3,536**	**21**	**955**	**39**	**2,576**

TABLE 11: ROW HOUSING RENTS

Average rents by age of project, bedroom type and sub-market area ($) London CMA								
	2 Bedroom				3 Bedroom +			
Rental Sub-market	2001	2002	Before 1986	1986 & Later	2001	2002	Before 1986	1986 & Later
Zone 1 - Downtown North	1,088	1,153	1,178	750	735	**	**	**
Zone 2 - Northeast	616	634	634	N/U	691	705	705	N/U
Zone 3 - North	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 4 - Northwest	659	**	**	N/U	806	816	744	1,279
Zone 5 - Southwest	736	759	759	N/U	827	852	863	790
Zone 6 - Central South	N/A	N/A	N/A	N/A	**	**	**	**
Zone 7 - South	**	**	**	**	757	768	727	825
Zone 8 - East	626	**	**	**	764	**	**	**
Zones 1-8 London City	**729**	**746**	**721**	**1,253**	**778**	**809**	**785**	**875**
Zone 9 - St. Thomas	**	**	**	**	**	**	**	**
Strathroy and Rest of CMA	**	601	535	673	**	**	**	**
London CMA	**728**	**742**	**718**	**1,147**	**776**	**807**	**782**	**874**

Interpretation of symbols used in the tables in this report

N/U = No units of this type in the Universe. N/A = No units of this type in the Sample.

** Information not released to ensure confidentiality and accuracy of survey results.

© 2002 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.

Aussi disponible en français

Product No. LNREI-2002

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

RMR de LONDON

Hausse du taux d'inoccupation dans la région de London

Selon les résultats de l'**Enquête sur les logements locatifs** que réalise chaque année la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation des appartements locatifs dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de London a augmenté légèrement pour atteindre 2 % en octobre 2002, comparativement à 1,6 % un an auparavant, renversant ainsi une tendance à la baisse ayant duré cinq ans. Le taux d'inoccupation actuel est néanmoins le plus bas observé en 15 ans, si l'on ne tient pas compte du taux enregistré l'an dernier. Il est aussi, et de loin, inférieur au taux record de 6 % relevé en octobre 1996.

Locataires attirés par les bas taux hypothécaires

La faiblesse des taux hypothécaires a fait baisser les frais de possession des habitations, ce qui a encouragé bien des ménages locataires à acheter un logement. Dans la région de London, les ventes de logements existants ont fracassé des records durant plusieurs années consécutives, et les mises en chantier d'habitations en 2002 se chiffrent à des niveaux inégalés depuis le grand essor observé à la fin des années 1980.

En ce qui concerne l'offre, seulement 76 appartements locatifs ont été achevés entre juillet 2001 et septembre 2002, et la presque totalité d'entre eux sont destinés à des étudiants d'université.

Le taux d'inoccupation est monté de 1,5 à 1,9 % dans la ville même de London. Sept des huit sous-marchés de la ville de London ont vu leur taux d'inoccupation s'accélérer. L'exception est la zone 3, c'est-à-dire le secteur Nord, où la proportion de logements vacants a légèrement fléchi, passant de 1,6 à 1,5 %. Le taux d'inoccupation le plus bas, soit 0,5 %, a de nouveau été enregistré dans la zone 4 (Nord-Ouest), et le taux le plus élevé, 3,3 %, a été relevé dans la zone 8 (Est). Le taux d'inoccupation est passé de 3,3 à 3,4 % à St. Thomas, alors qu'il est descendu de 4,3 à 1,7 % à Strathroy-Caradoc, secteur ayant été intégré dans la RMR de London cette année après la publication des résultats du Recensement de 2001.

Sur le marché de la RMR de London, un taux d'inoccupation de 2 % signifie que 765 appartements étaient vacants et offerts en location sur les 38 903 compris dans l'univers des immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements.

Hausse du taux d'inoccupation des appartements
Taux d'inoccupation (%)
RMR de London
6,0 %
4,1 %
2,0 %
0,4 %
0 1 2 3 4 5 6 7
80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 00 01 02

1980-1986 : immeubles de 6 appartements et plus. 1987-2002 : immeubles de 3 appartements et plus.
Source : SCHL, Analyse de marché, London, enquête annuelle d'octobre sur les logements locatifs

Ken Sumnall, analyste principal de marché
SCHL, Analyse de marché, London
Tél. : (519) 873-2410 (ligne directe) * Téléc. : (519) 438-5266
ksumnall@cmhc-schl.gc.ca * www.schl.ca

ENQUÊTE ANNUELLE
OCTOBRE 2002

SOMMAIRE

1-4 Nombre accru d'appartements vacants
2 London : 13e parmi les 28 RMR du Canada
2 Bilan et perspectives
3 Logements locatifs neufs
5 Loyers en hausse
5 Logements abordables/aidés
6 Baisse du taux d'inoccupation des maisons en rangée
7-12 Tableaux des taux d'inoccupation et des loyers

Suite à la page 2

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Taux d'inoccupation et loyers en bref

La hausse des taux d'inoccupation des logements de deux et de trois chambres ou plus a largement compensé la légère diminution du taux d'inoccupation des logements de une chambre. Les appartements de deux chambres, qui représentent 52,7 % de l'univers des appartements à London, se louent en moyenne 705 $, soit une ascension de 3,2 % par rapport à l'an dernier. Depuis trois ans, le loyer moyen augmente dans une proportion plus grande que le taux d'inflation. À noter qu'au cours des cinq années précédentes, il n'y avait eu que des hausses négligeables ou des baisses.

RMR de London

	Taux d'inoccupation (%)		Loyer moyen ($)	
App.	**2001**	**2002**	**2001**	**2002**
Studios	3,1	3,7	433	440
1 chambre	1,3	1,2	547	566
2 chambres	1,8	2,4	683	705
3 ch. et +	1,2	2,9	852	900
Tous	1,6	2,0		
Ville de London	1,5	1,9		
St. Thomas	3,3	3,4		
Strathroy	4,3	1,7		

Le taux d'inoccupation au Canada monte à 1,7 %

Dix-sept des 28 grands centres urbains du Canada ont affiché des taux d'inoccupation supérieurs à ceux de 2001. En Ontario, c'est le cas de huit des onze régions métropolitaines. Le taux d'inoccupation dans les agglomérations de l'Ontario s'élève à 2,4 %, comparativement à la moyenne nationale de 1,7 %. La RMR de Toronto a mené le bal avec une forte accélération du taux d'inoccupation, lequel est passé de 0,9 à 2,5 %. La RMR de London arrive au treizième rang, avec un taux de 2 %. À Toronto, à Kitchener, à Ottawa, à Oshawa et à Windsor, la proportion de logements vacants s'est accrue de un point de pourcentage ou plus.

Immeubles d'initiative privée comptant au moins 3 appartements locatifs

2002 Rang	Région métropolitaine de recensement (RMR)	Taux d'inoccupation (%) 2001	2002	2002 Univers	Logements inoccupés
1	Québec	0,8	0,3	75,743	258
2	Gatineau	0,6	0,5	19,100	99
3	Montréal	0,6	0,7	464,552	3 352
4	Kingston	1,5	0,9	11,349	99
5	Winnipeg	1,4	1,2	53,375	616
6	Vancouver	1,0	1,4	106,476	1 501
7	Victoria	0,5	1,5	23 793	354
8	Hamilton	1,3	1,6	42 022	665
9	Edmonton	0,9	1,7	65 122	1 090
10	Sherbrooke	2,3	1,8	24 587	442
11	Regina	2,1	1,9	11 420	222
11	Ottawa	0,8	1,9	60 096	1 162
13	Abbotsford	2,4	2,0	3 968	79
13	**LONDON**	**1,6**	**2,0**	**38 904**	**765**
15	AR de Charlottetown*	1,8	2,2	3 721	81
16	Kitchener	0,9	2,3	26 235	612
16	Oshawa	1,3	2,3	11 168	260
18	St. Catharines-Niagara	1,9	2,4	16 193	387
19	Toronto	0,9	2,5	301 801	7 611
20	Halifax	2,8	2,7	36 502	989
20	St. John's	2,5	2,7	3 688	100
22	Calgary	1,2	2,9	43 167	1 233
23	Trois-Rivières	4,7	3,0	16 286	483
24	Saskatoon	2,9	3,7	15 547	576
25	Windsor	2,9	3,9	15 211	600
26	Thunder Bay	5,8	4,7	5 441	258
27	Chicoutimi-Jonquière	4,4	4,9	8 463	415
28	Greater Sudbury	5,7	5,1	11 000	565
29	Saint John	5,6	6,3	9 678	615
	Canada (1)	**1,1**	**1,7**	**1 520 887**	**25 408**

(1) Moyenne pondérée des régions métropolitaines visées par l'enquête. Abbotsford et Kingston n'étaient pas des RMR en 2001.

*Agglomération de recensement (AR)

Bilan et perspectives

Bien que la faiblesse des taux hypothécaires ait fortement incité des ménages locataires à acheter un logement, le taux d'inoccupation n'a augmenté que légèrement dans la région métropolitaine de London, passant de 1,6 à 2 %. Par ailleurs, seulement 66 appartements neufs devraient s'ajouter au parc locatif en 2002. La plupart de ces logements d'initiative privée sont construits afin de répondre à la demande provenant d'étudiants d'université. Ces logements ne seront pas intégrés dans l'univers visé par l'enquête de la SCHL. En 2003, il devrait s'achever environ 350 appartements locatifs, outre les résidences pour étudiants du Fanshawe College (400 lits) et de l'University of Western Ontario (445 lits) qui seront prêtes l'automne prochain. Deux gros ensembles d'initiative privée sont actuellement en chantier : une tour de 220 logements haut de gamme située au centre-ville (la première de deux phases) et un immeuble de 56 appartements s'adressant à une clientèle d'étudiants d'université.

Après avoir connu d'importants gains en 1999-2000, l'emploi a cessé de croître en 2001. Jusqu'en septembre 2002, aucune hausse mensuelle sur un an n'a été enregistrée. Toutefois, on a dénombré en octobre au moins 7 000 personnes occupées de plus qu'au même mois l'an dernier, ce qui représente une amélioration de 3,4 %. Les augmentations étaient concentrées du côté des emplois à plein temps, et dans le groupe des 45 ans et plus. De 1999 à 2001, le solde migratoire a été positif dans la RMR de London, notamment grâce au groupe des 18 à 24 ans, dans lequel on retrouve une grande proportion de ménages locataires.

L'année qui s'en vient s'annonce bien pour l'économie et l'achat d'habitations. Compte tenu de ce facteur, de la double cohorte d'étudiants qui sont attendus et des logements locatifs qui seront achevés en 2003 (logements d'initiative privée et résidences pour étudiants), on prévoit que le taux d'inoccupation progressera légèrement et que le loyer moyen des appartements de deux chambres subira une hausse de l'ordre de 2,4 à 2,8 %.

Construction

Année d'achèvement	Appartements Init. privée	Aidés
1986-1990	5 934	303
1991-1995	1 762	796
1996-1998	62	0
1999-2001	725	0
2002 estimations	66	0
2003 prévisions	358	52

Source : SCHL

Logements locatifs neufs

Peu avant la fin de 2002, 302 appartements locatifs étaient en construction dans la ville de London. Ces chiffres comprennent la première de deux tours qui formeront un complexe de 440 logements haut de gamme, au coeur de la ville. Les 82 autres logements sont répartis dans trois ensembles situés près de l'université.

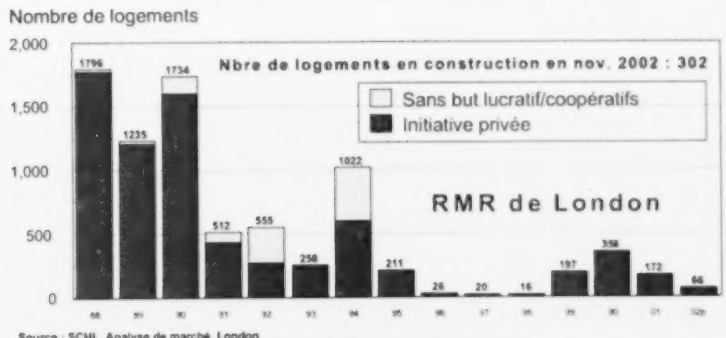
En 2003, plus de 650 appartements locatifs pourraient être mis en chantier, y compris 52 logements permanents construits dans le cadre de l'Entente Canada-Ontario concernant le logement abordable, avec l'aide du fonds de réserve de 2 millions de dollars créé par la Ville de London (Affordable Housing Capital Reserve Fund).

Logement abordable

D'autres projets ont été annoncés récemment en ce qui concerne le fonds de réserve, dont l'octroi de 150 000 $ servant à financer la conversion de locaux commerciaux sous-utilisés en logements. Cette contribution pouvant aller jusqu'à 15 000 $ par logement permettra la production d'au moins 10 appartements locatifs. Enfin, le fonds de réserve aidera à créer 132 lits ou logements de transition.

Le seconde tour d'habitations située à l'angle des rues Dundas et Waterloo sera commencée l'an prochain, ce qui représentera 220 nouveaux appartements. Des logements devraient également être mis en chantier sur des terrains intercalaires au centre-ville. Ces investissements font partie des efforts de revitalisation du centre-ville de London, qui ont aussi donné lieu à l'ouverture de la nouvelle bibliothèque centrale, en août, et du complexe récréatif (stade) de 9 000 places ayant coûté 43 millions de dollars, en octobre.

Bien peu d'appartements locatifs ont été achevés depuis 1994



Source : SCHL, Analyse de marché, London
Nota : Ces données ne tiennent pas compte d'un ensemble de 120 logements offerts en location viagère (1995) ni des résidences à l'University of Western Ontario et à Fanshawe College.

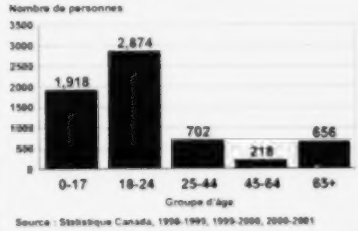
D'autres gros ensembles d'appartements locatifs sont à l'étude pour les secteurs Sud, Nord-Ouest et Centre-Nord de London, de même qu'un petit ensemble destiné à une clientèle étudiante et situé à proximité de l'université.

Enfin, deux résidences sont en construction, soit une de 400 lits au Fanshawe College et une de 445 lits à l'University of Western Ontario. Ces établissements se préparent à accueillir la double cohorte d'étudiants qui termineront leurs études secondaires en 2003.

Migration et emploi : bilans positifs

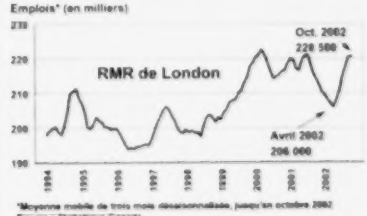
L'amélioration générale de l'emploi dans la RMR de London a contribué à faire passer le taux d'inoccupation des appartements de 6 à 1,6 % entre 1996 et 2001. L'immigration nette, surtout chez les 18 à 24 ans (qui préfèrent louer leur logement), a aussi exercé une pression à la baisse sur le taux d'inoccupation. Après avoir fléchi en 2001, le nombre d'emplois s'est redressé récemment, en particulier du côté des emplois à plein temps, et dans le groupe des 45 ans et plus. Ce facteur, conjugué à la faiblesse des taux hypothécaires, a favorisé l'achat d'habitations. Cependant, un solde migratoire positif chez les 65 ans ou plus et le nombre croissant de baby-boomers ayant atteint l'âge de 55 ans feront augmenter la demande de logements locatifs.

Migration nette, de 1999 à 2001, RMR de London



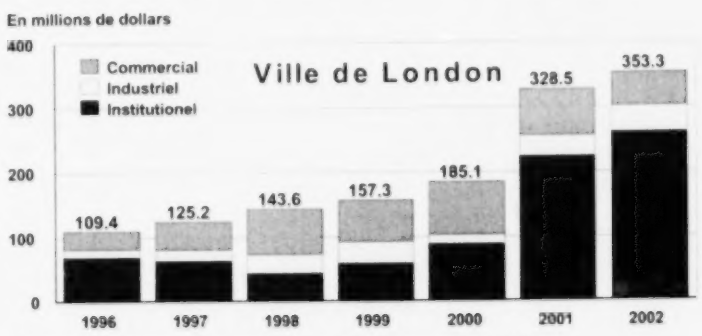
Source : Statistique Canada, 1998-1999, 1999-2000, 2000-2001

Redressement de l'emploi



*Moyenne mobile de trois mois désaisonnalisée, jusqu'en octobre 2002
Source : Statistique Canada

L'investissement dans les secteurs publics et privés stimule l'emploi



Sources : Ville de London, permis de construire, 1996-2001, janv.-nov. 2002/SCHL

Secteur Nord (zone 3) : le seul sous-marché ayant affiché une baisse du taux d'inoccupation

Des huit sous-marchés de la ville, seul le secteur Nord (zone 3) a enregistré un taux d'inoccupation inférieur à celui de l'an dernier. Ce taux, qui est passé de 1,6 à 1,5 %, est le deuxième taux le plus bas à London et se situe sous la moyenne de 1,9 % relevée pour l'ensemble de la ville. Dans ce sous-marché, on retrouve le corridor de la rue Richmond depuis la rue Oxford West jusqu'à la limite nord de London, une tour d'habitations haut de gamme située sur le chemin North Centre et trois tours d'appartements moyen à haut de gamme situées sur le chemin Windermere, à l'ouest de la rue Adelaide North. Le secteur Nord compte près de 5 000 logements. Ceux-ci se révèlent une option intéressante pour les étudiants d'université, les personnes âgées, les professionnels et les personnes travaillant dans le quartier du Masonville Centre Mall.

La zone 4, c'est-à-dire le secteur Nord-Ouest, est le plus gros sous-marché de London, abritant près de 6 700 appartements. Ce sous-marché continuent d'afficher le plus bas taux d'inoccupation, soit 0,5 % (0,3 % en 2001), ce qui représente seulement 37 logements vacants. Les tours d'appartements de Cherry Hill, de Forest Hill et du chemin Wonderland North dominent ce secteur toujours prisé par les personnes âgées de 55 ans et plus, dont la population augmente.

Les plus importantes hausses du taux d'inoccupation moyen ont été observées dans le Sud-Ouest (zone 5) et dans l'Est (zone 8), où les taux sont passés respectivement de 1,2 à 1,9 % et de 2,6 à 3,3 %, ce dernier étant le taux le plus élevé à London.

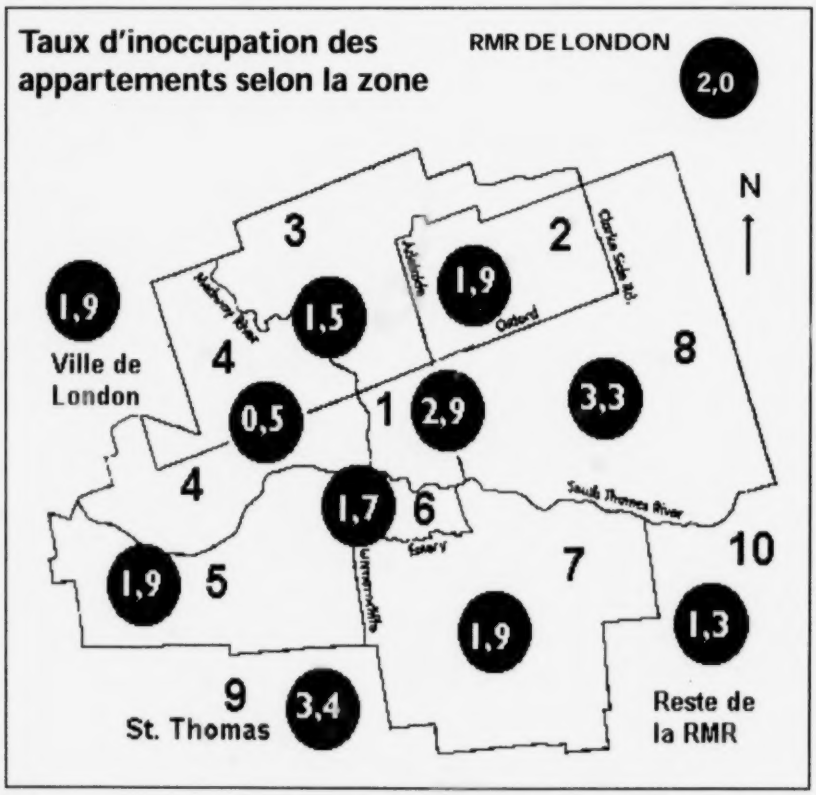
Moins d'appartements vacants de une chambre

Dans la zone 5, c'est surtout dans la catégorie des logements de deux chambres que le nombre de logements vacants s'est accru. On pense que bien des logements se sont libérés en raison du mouvement d'accession à la propriété. Cette tendance a été observée à l'échelle du marché, car la hausse du nombre de logements vacants a été concentrée du côté des logements comptant deux chambres ou plus. En effet, le taux d'inoccupation des logements de deux chambres est monté de 1,8 à 2,4 %, et celui des logements de trois chambres ou plus, de 1,2 à 2,9 %. En revanche, le taux d'inoccupation des appartements de une chambre est descendu de 1,3 à 1,2 %, ce qui a atténué l'effet des augmentations susmentionnées.

L'ascension du taux d'inoccupation dans la zone 8 est probablement attribuable à l'âge avancé du stock et au grand nombre de logements situés dans des immeubles bas, où les taux d'inoccupation sont généralement plus élevés.

Dans les immeubles de moins de 5 étages, 3,1 % des logements étaient vacants, comparativement à 1,3 % dans ceux de 5 à 9 étages et de 10 étages ou plus. De la même façon, le taux d'inoccupation variait de manière inversement proportionnelle au nombre de logements dans l'immeuble. En effet, les immeubles de 3 à 5 appartements affichaient un taux d'inoccupation moyen de 3,8 %, ceux de 6 à 19 logements, un taux de 3,1 %, et ceux de 100 logements ou plus, un taux de 1,3 %.

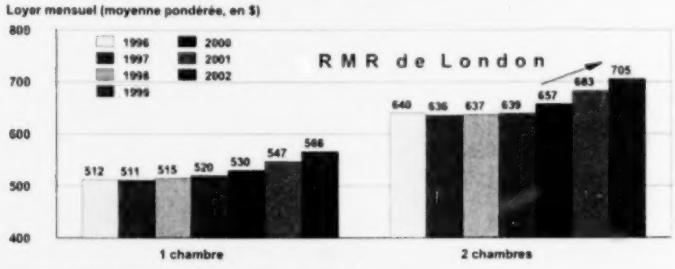
Si l'on examine les données selon la date d'achèvement de l'immeuble, on constate que les taux ont progressé dans toutes les catégories, sauf dans celle des immeubles achevés entre 1976 et 1985, où le taux d'inoccupation est demeuré inchangé à 1,1 % (taux le plus bas observé en fonction de ce paramètre). Dans les immeubles achevés entre 1940 et 1959, la proportion de logements vacants est montée de 2,1 à 2,7 %, mais est demeurée bien inférieure au point culminant atteint en 1998 (7 %). Les immeubles les plus récents, soit ceux achevés depuis 1985, ont un taux d'inoccupation de 2,6 % (2,1 % en 2001), de loin inférieur au taux de 8 % enregistré en 1996, époque où l'offre était excédentaire.



Remerciements

Le succès de l'**Enquête sur les logements locatifs** dépend de la collaboration des propriétaires et gestionnaires d'immeubles qui communiquent à nos enquêteurs de l'information exacte dans les délais requis. Nous les remercions de leur aide, et nous espérons sincèrement que le fruit de notre travail servira aux personnes qui oeuvrent directement ou indirectement dans le domaine du logement locatif.

Loyers des appartements : en hausse depuis 1999



Source : Enquête annuelle d'octobre sur les logements locatifs, SCHL

Les loyers continuent de s'alourdir

Pour la troisième année de suite, les hausses de loyer ont été supérieures au taux global d'inflation – conséquence des taux d'inoccupation avoisinant 2 % et de la disposition de la *Loi sur la protection des locataires* adoptée le 17 juin 1998 pour permettre aux propriétaires d'ajuster, en fonction du marché, le loyer des logements qui se libèrent. À noter que les récentes augmentations surviennent après une période de stabilité relative entre 1995 et 1999. Le marché s'est donc rajusté après avoir connu une offre excédentaire en 1996, année où le taux d'inoccupation a culminé à 6 %. Il subsiste néanmoins un écart entre l'indice obtenu à partir du taux légal d'augmentation des loyers et l'indice des loyers pratiqués pour les logements de deux chambres.

Le loyer moyen des logements de deux chambres (catégorie repère) s'est accru de 3,2 % pour atteindre 705 $, alors que le taux d'augmentation légal établi en Ontario pour l'année 2002 s'élève à 3,9 %. En 2000 et en 2001, le taux légal avait été établi respectivement à 2,9 et à 4 %. Le loyer moyen des logements de une chambre a crû de 3,5 % (19 $) pour se fixer à 566 $, sous l'effet de la baisse du taux d'inoccupation. Le loyer moyen des studios, qui avait bondi de 4,1 % en 2001 pour atteindre 433 $, a cette fois augmenté de 1,6 % pour se situer à 440 $.

Augmentation annuelle des loyers

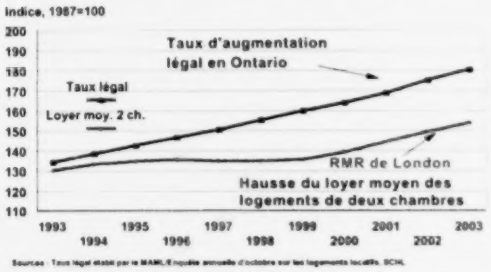
Année	Taux légal établi par la province	Deux ch., RMR de London	Var. en %
1995	2,9 %	636 $	1,1
1996	2,8 %	640 $	0,6
1997	2,8 %	636 $	(0,6)
1998	3,0 %	637 $	0,1
1999	3,0 %	639 $	0,3
2000	2,6 %	657 $	2,8
2001	2,9 %	683 $	4,0
2002	3,9 %	705 $	3,2
2003p	2,9 %	722-725 $	2,4-2,8

Source : MAML/SCHL, prévisions de la SCHL

Abordabilité

Si l'on examine le cas des logements de deux chambres, on constate que les hausses de loyer pratiquées dans les immeubles achevés avant 1976 sont supérieures à l'augmentation moyenne de 3,2 %. En effet, elles vont de 4,8 %, dans les immeubles achevés entre 1960 et 1975, à 6,1 %, dans ceux achevés entre 1940 et 1959. La progression est de seulement 0,4 % dans immeubles datant de 1976 à 1985, et de 4,9 % dans ceux construits depuis 1985. Les plus fortes ascensions en pourcentage pour les logements de une chambre et de deux chambres s'observent dans les immeubles de 1 à 4 étages (3,7 et 3,8 % respectivement).

Indice des loyers des logements de deux chambres pour la RMR de London et taux d'augmentation légal en Ontario



Sources : Taux légal établi par le MAML/L'enquête annuelle d'octobre sur les logements locatifs, SCHL

Moins de 1 studio sur 4 affiche un loyer inférieur à 400 $, et 60 % se louent entre 400 et 499 $. Environ 20 % des logements de une chambre ont un loyer inférieur à 500 $, et moins de 2 %, un loyer se situant en dessous de 400 $. Par conséquent, les personnes seules vivant de l'aide sociale et recevant une allocation-logement de 325 $, ou les personnes disposant d'un revenu d'emploi limité, auraient du mal à trouver un logement abordable. Elles seraient probablement contraintes de partager un appartement de deux chambres (36 % se louent moins de 650 $ par mois), de trouver un logement sur un marché qui n'est pas visé par l'enquête (appartement en sous-sol ou dans un duplex; chambre dans une maison; lit dans une maison de chambres ou dans un foyer), ou de consacrer une plus grande part de leur revenu au logement.

Les bas taux hypothécaires attirent les locataires

Le recul des taux hypothécaires et l'amélioration de la conjoncture économique depuis 1995, en particulier au cours des 18 à 24 derniers mois, ont incité certains ménages locataires à devenir propriétaires. Bon nombre d'entre eux se sont tournés vers le marché des maisons en rangée en copropriété et, dans une moindre mesure, vers celui des appartements, pour acheter leur première habitation à un prix inférieur à 100 000 $. Fin novembre, les ventes de logements en copropriété sur le territoire de la chambre immobilière de London et St. Thomas étaient en hausse de 27 %, comparativement à 9 % dans le cas des autres types d'habitations. Ce phénomène a permis de soulager en partie la pression exercée par la demande provenant de l'expansion de la population active et des étudiants.

L'abordabilité du logement ouvre le marché pour les locataires

Source : ACI, prix S.I.A. moyen, mise de fonds de 5 %, taux à cinq ans, amortissement sur 25 ans/SCHL

Logements aidés

Dans les 8 204 maisons en rangée et appartements aidés de la RMR de London, le taux d'inoccupation s'est établi à 1,6 %. Environ la moitié des 128 logements vacants étaient des maisons en rangée. Le taux d'inoccupation des appartements est passé de 1 à 1,5 %, tandis que celui des maisons en rangée est descendu de 2,2 à 1,6 % (voir à la page 11 pour obtenir des données détaillées selon le programme de logement et la catégorie de logement).

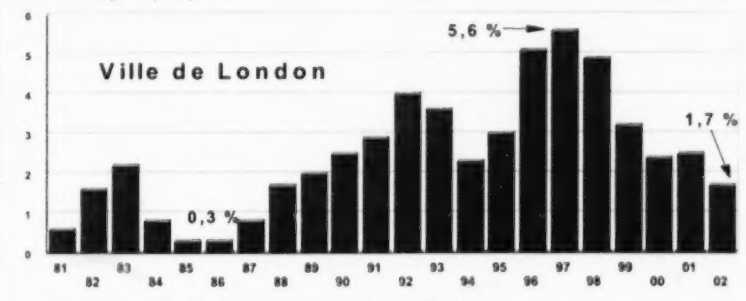
Le taux d'inoccupation des maisons en rangée d'initiative privée passe sous la barre des 2 %

Le taux d'inoccupation des maisons en rangée à London s'est fixé sous les 2 % pour la première fois depuis 1988. En effet, de 2,5 % en octobre 2001, il est passé à 1,7 % un an plus tard. Dans la catégorie des maisons de trois chambres et plus, laquelle représente près des trois quarts de l'offre, le taux d'inoccupation est descendu de 2,4 à 1,5 %. Il a également fléchi du côté des maisons de deux chambres, passant de 3,1 à 2,3 %.

L'univers visé par l'enquête compte 46 maisons de moins que l'an dernier. En effet, trois ensembles ont été retirés de l'univers parce que des logements ont été vendus, ce qui a réduit le nombre de logements locatifs compris dans ces ensembles.

Habituellement, lorsque la demande de logements pour propriétaire-occupant s'intensifie du côté des accédants à la propriété, on s'attend à une hausse du taux d'inoccupation des maisons en rangée. Cependant, compte tenu de la croissance de l'emploi, du peu de mises en chantier et de l'amenuisement des stocks, la demande demeure suffisante pour contenir le nombre de logements vacants. Le loyer moyen des maisons de deux chambres s'est dégradé de 2,3 %, passant de 728 à 742 $, et celui des maisons de trois chambres ou plus, de 4 %, pour atteindre 809 $ après s'être fixé à 778 $. À noter qu'à quelques exceptions près, le coût des services publics n'est pas compris dans le loyer des maisons en rangée. Le taux d'inoccupation s'est accru dans un seul des quatre principaux sous-marchés locatifs de London (zones 2, 4, 5 et 7). Il s'agit de la zone 5, c'est-à-dire du Sud-Ouest (le sous marché le plus gros), où la proportion de logements vacants est passée de 1,4 à 1,5 %.

Le taux d'inoccupation des maisons en rangée tombe sous la barre des 2 %



Source : Enquête annuelle d'octobre sur les logements locatifs, SCHL

Méthode d'enquête de la SCHL

Chaque année, au cours des deux premières semaines d'octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement réalise son **Enquête sur les logements locatifs** pour déterminer de manière objective le nombre de logements inoccupés et les loyers demandés dans les immeubles locatifs. L'enquête est effectuée par téléphone ou sur place, et l'information sur les loyers est obtenue des propriétaires, des gestionnaires ou des concierges. Tous les centres urbains de plus de 10 000 habitants au Canada sont recensés. Pour être inclus dans l'univers de l'enquête, les immeubles neufs doivent être sur le marché depuis au moins trois mois, c'est-à-dire achevés, au plus tard, en juin de l'année de l'enquête. Bien que le présent rapport porte principalement sur les immeubles d'initiative privée comptant trois appartements ou plus offerts en location, l'enquête de la SCHL examine aussi les ensembles d'habitations en rangée d'initiative privée et les ensembles de logements aidés, sans but lucratif et coopératifs.

Définitions utilisées pour l'enquête

Logements vacants : Pour être considéré vacant, le logement doit être à la fois inoccupé et prêt à être loué immédiatement.

Loyer : Il s'agit du montant mensuel que paie le locataire pour son logement. Les mesures d'incitation, comme un mois de location gratuite, ne sont pas réparties sur les douze mois du bail. Les données sur les loyers ne comprennent pas les frais additionnels exigés pour le stationnement. Le loyer mensuel indiqué peut comprendre divers services publics et commodités, comme le chauffage, l'électricité, l'eau chaude, la câblodistribution et les installations de buanderie. Pour le calcul de la moyenne pondérée des loyers figurant dans la présente publication, aucun ajustement n'a été apporté au loyer en fonction des services publics fournis.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comprenant trois appartements locatifs ou plus. Les logements occupés par le propriétaire ne comptent pas. Par conséquent, sont exclus de l'enquête tous les triplex dont un logement est occupé par le propriétaire (puisqu'il ne reste que deux logements locatifs dans l'immeuble). Tout quadruplex dont le propriétaire occupe un logement est considéré comme un immeuble de trois logements.

Ensemble locatif de maisons en rangée : Tout bâtiment comprenant trois habitations à louer ou plus, avec entrée privée.

Logements en copropriété : Les ensembles d'appartements et de maisons en rangée enregistrés en copropriété sont inclus dans l'univers locatif lorsque les logements sont loués ou offerts en location. Pour obtenir des éclaircissements sur les ensembles dont certains logements sont occupés par des propriétaires et d'autres par des locataires, veuillez communiquer avec le bureau de la SCHL le plus proche de chez vous.

Fiabilité
L'ampleur de l'**Enquête sur les logements locatifs** garantit la fiabilité des résultats présentés selon le nombre de chambres et selon la taille, la hauteur et la date d'achèvement des immeubles, et ce, pour les dix zones de recensement qui constituent la région métropolitaine de recensement (RMR) de London.

En 2002, les taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée ont été établis d'après les données recueillies sur 32 102 appartements, c'est-à-dire 82,5 % de l'univers de 38 904 logements situés dans des immeubles de trois appartements locatifs et plus. L'échantillon de maisons en rangée d'initiative privée compte 3 358 logements tirés d'un univers de 3 536. Enfin, l'enquête a porté sur la presque totalité des 8 204 maisons en rangée et appartements aidés, sans but lucratif et coopératifs.

TAUX D INOCCUPATION ET LOYERS DES APPARTEMENTS - HISTORIQUE

Taux d'inoccupation et loyers moyens des appartements selon l'âge de l'immeuble - Historique
RMR de London : 1996-2002

	Date d'achèvement	Taux d'inoccupation (%)							Loyers moyens ($)						
		1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Studios	Avant 1940	11,6	5,4	8,0	7,3	5,1	7,2	7,8	360	371	365	372	375	396	397
	1940-1959	8,2	2,7	10,1	1,7	5,2	1,0	3,5	378	354	371	376	378	388	390
	1960-1975	5,6	3,5	2,9	2,8	1,9	1,4	1,4	424	424	422	428	436	455	470
	1976-1985	3,7	5,1	2,7	0,6	1,7	1,5	0,0	468	460	457	455	467	491	496
	1986 et après	5,8	0,0	1,3	0,0	0,0	0,0	4,0	423	409	416	412	430	416	437
	Total	**7,2**	**4,0**	**5,0**	**3,4**	**3,0**	**3,1**	**3,7**	**408**	**406**	**407**	**408**	**416**	**433**	**440**
Une chambre	Avant 1940	7,7	8,2	7,1	6,1	2,7	3,5	2,7	443	452	443	459	472	482	492
	1940-1959	4,4	5,4	6,2	4,0	4,8	2,1	1,4	443	439	452	449	461	467	500
	1960-1975	3,4	4,1	4,0	2,3	1,6	1,0	1,0	501	500	512	517	526	542	567
	1976-1985	6,6	4,1	2,9	1,6	1,0	0,8	0,7	574	569	564	568	583	604	613
	1986 et après	8,3	5,8	3,3	3,7	2,1	0,5	1,2	600	582	579	576	592	598	621
	Total	**5,2**	**4,9**	**4,2**	**2,9**	**1,9**	**1,3**	**1,2**	**512**	**511**	**515**	**520**	**530**	**547**	**566**
Deux chambres	Avant 1940	6,5	6,8	5,6	5,7	3,9	2,7	3,6	525	532	541	570	574	591	623
	1940-1959	5,0	5,6	7,6	6,7	3,4	2,4	4,2	506	506	523	516	534	543	576
	1960-1975	4,9	4,8	4,9	4,2	2,3	1,6	2,3	589	592	601	601	619	640	671
	1976-1985	9,0	6,5	5,3	3,7	2,3	1,2	1,4	727	712	703	708	721	749	752
	1986 et après	7,7	5,5	2,5	2,6	1,9	2,7	2,9	721	705	704	698	745	776	814
	Total	**6,5**	**5,5**	**4,8**	**4,0**	**2,4**	**1,8**	**2,4**	**640**	**636**	**637**	**639**	**657**	**683**	**705**
Trois chambres et plus	Avant 1940	9,7	7,6	5,6	8,0	2,5	0,0	1,2	648	668	677	690	725	788	864
	1940-1959	3,9	6,1	7,0	8,3	2,4	0,0	6,1	586	572	588	574	613	611	631
	1960-1975	2,8	2,1	1,0	2,7	0,5	0,5	2,3	752	775	822	839	827	870	891
	1976-1985	6,8	4,9	5,8	3,2	1,5	2,2	1,3	926	902	900	881	937	917	953
	1986 et après	10,2	2,6	2,0	5,4	3,1	3,6	8,7	855	956	901	831	859	870	1 057
	Total	**6,3**	**4,2**	**3,8**	**4,6**	**1,5**	**1,2**	**2,9**	**774**	**796**	**790**	**790**	**815**	**852**	**900**
Tous logements confondus	Avant 1940	7,7	7,4	6,5	6,2	3,3	3,4	3,5							
	1940-1959	4,8	5,3	7,0	5,1	4,2	2,1	2,7							
	1960-1975	4,2	4,4	4,3	3,3	1,9	1,3	1,7							
	1976-1985	7,9	5,5	4,4	2,8	1,8	1,1	1,1							
	1986 et après	8,0	5,4	2,7	2,9	2,0	2,1	2,6							
	Total	**6,0**	**5,1**	**4,5**	**3,5**	**2,2**	**1,6**	**2,0**							

TABLEAU 1 : TAUX D INOCCUPATION DES APPARTEMENTS

Taux d'inoccupation par zone : immeubles d'initiative privée de 3 logements et plus (%) RMR de London										
Sous-marché	**Tous log. confondus**		**Studios**		**1 chambre**		**2 chambres**		**3 chambres**	
locatif	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1 - Centre-ville nord	2,7	2,9	4,3	7,1	1,8	2,4	3,6	2,8	**	**
Zone 2 - Nord-est	1,6	1,9	1,3	1,8	1,5	0,6	1,7	2,8	0,0	**
Zone 3 - Nord	1,6	1,5	**	3,0	0,6	0,3	2,3	2,0	1,0	4,6
Zone 4 - Nord-ouest	0,3	0,5	0,0	0,0	0,3	0,3	0,3	0,8	1,1	0,6
Zone 5 - Sud-ouest	1,2	1,9	**	0,0	0,6	0,8	1,5	2,6	**	**
Zone 6 - Centre sud	1,7	1,7	0,5	2,6	1,9	1,5	1,8	2,0	**	**
Zone 7 - Sud	1,3	1,9	2,9	0,0	0,8	0,7	1,5	2,5	1,9	3,3
Zone 8 - Est	2,6	3,3	**	**	1,9	2,0	3,0	4,1	**	**
Zones 1-8 Ville de London	**1,5**	**1,9**	2,7	**3,2**	**1,1**	**1,0**	**1,7**	**2,4**	**1,3**	**2,9**
Zone 9 - St. Thomas	3,3	3,4	**	**	4,2	3,7	2,7	2,9	**	**
Zone 10 - Strathroy	4,3	1,7	**	**	6,1	2,0	3,0	1,4	**	**
Zone 11 - Reste de la RMR	4,6	0,0	A.A.U.	A.A.U.	**	0,0	**	0,0	A.A.U.	A.A.U.
RMR de London	**1.6**	**2,0**	**3,1**	**3,7**	**1,3**	**1,2**	**1,8**	**2,4**	**1,2**	**2,9**

A.A.U. Aucun appartement de ce type dans l'univers

** Information non publiée pour raison de confidentialité et d'exactitude des résultats de l'enquête.

TABLEAU 2 : STOCK D APPARTEMENTS ET NOMBRE D APPARTEMENTS INOCCUPÉS

Univers des immeubles d'initiative privée de 3 appartements et plus, et nombre d'appartements inoccupés RMR de London										
Sous-marché	**Tous log. confondus**		**Studios**		**1 chambre**		**2 chambres**		**3 chambres**	
locatif	Log. inocc.	Univers	Log. inocc.	Univers	Log. inocc.	Univers	Log. inocc.	Univers	Log. inocc.	Univers
Zone 1 - Centre-ville nord	130	4 473	27	376	51	2 151	50	1 779	**	**
Zone 2 - Nord-est	91	4 835	1	83	8	1 856	79	2 818	**	**
Zone 3 - Nord	44	2 957	1	48	3	1 181	31	1 533	9	196
Zone 4 - Nord-ouest	37	6 697	0	184	10	2 942	26	3 391	1	180
Zone 5 - Sud-ouest	112	5 867	0	113	16	2 079	90	3 424	**	**
Zone 6 - Centre sud	42	2 426	5	201	18	1 172	19	922	**	**
Zone 7 - Sud	87	4 627	0	93	10	1 521	68	2 767	8	246
Zone 8 - Est	128	3 828	**	**	34	1 693	77	1 878	**	**
Zones 1-8 Ville de London	**670**	**35 710**	**40**	**1 226**	**151**	**14 593**	**440**	**18 511**	**40**	**1 380**
Zone 9 - St. Thomas	87	2 572	**	65	30	832	48	1 641	**	34
Zone 10 - Strathroy	8	469	**	20	4	172	3	268	**	9
Zone 11 - Reste de la RMR	**	108	A.A.U.	A.A.U.	**	38	**	70	A.A.U.	A.A.U.
RMR de London	**765**	**38 904**	**48**	**1 310**	**185**	**15 666**	**491**	**20 504**	**42**	**1 424**

Données détaillées sur le marché locatif!

Unique en son genre, la base de données sur le marché locatif de la SCHL permet d'effectuer des analyses détaillées des « sous-marchés » de London et de St. Thomas. Profitez de cet outil précieux, et demandez des tableaux précis, par exemple sur les taux d'inoccupation et les loyers selon l'âge des immeubles et la zone, ou sur la répartition des logements occupés ou vacants selon la fourchette de loyers. Dans la plupart des cas, le prix de ce service varie entre 20 et 50 $.

La base de données sur les logements locatifs permet également de produire des tableaux personnalisés sur les taux d'inoccupation et les loyers. Nous pouvons produire des statistiques sur des quartiers très définis, ainsi que sur l'âge des immeubles, les fourchettes de loyers, la taille et la hauteur des ensembles, etc. Nous garantissons la confidentialité des réponses fournies lors de l'enquête. Les possibilités de cette base de données sont énormes!

Pour discuter de vos activités commerciales et de vos besoins en matière d'information, communiquez avec Ken Sumnall, au (519) 873-2410

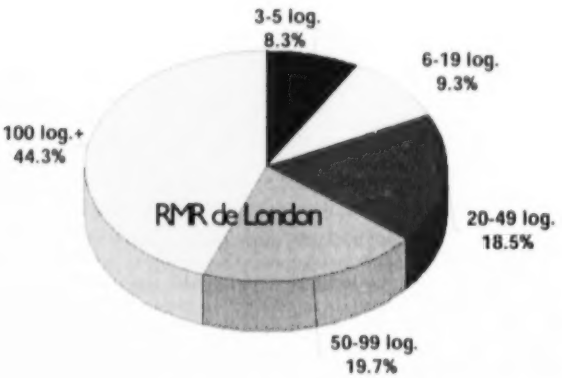
TABLEAU 3 : TAUX D INOCCUPATION DES APPARTEMENTS

Taux d'inoccupation selon la taille de l'immeuble (%) RMR de London											
Nbre de log. locatifs dans l'immeuble	Tous log. confondus			Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
	2000	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
De 3 à 5 logements	2,9	3,9	3,8	9,8	10,5	4,7	3,2	3,0	3,4	0,0	3,1
De 6 à 19 logements	3,7	2,6	3,1	2,1	4,7	2,9	2,0	2,5	3,8	**	**
De 20 à 49 logements	2,9	2,0	2,6	2,9	0,0	1,2	1,1	2,4	3,8	2,7	2,9
De 50 à 99 logements	2,3	1,5	1,5	2,7	2,9	0,9	1,0	1,8	1,7	4,1	5,1
100 logements et +	1,4	0,9	1,3	0,3	0,6	0,5	0,8	1,3	1,7	1,0	2,1
Toutes tailles confondues	**2,2**	**1,6**	**2,0**	**3,1**	**3,7**	**1,3**	**1,2**	**1,8**	**2,4**	**1,2**	**2,9**

TABLEAU 4 : TAUX D INOCCUPATION DES APPARTEMENTS

Taux d'inoccupation selon la hauteur de l'immeuble (%) RMR de London											
Hauteur de l'immeuble	Tous log. confondus			Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
	2000	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
De 1 à 4 étages	3,3	2,7	3,1	5,3	5,9	2,6	1,8	2,6	3,7	1,1	3,8
De 5 à 9 étages	2,0	1,1	1,3	0,4	0,9	0,5	0,9	1,4	1,8	2,9	1,0
10 étages et plus	1,3	1,0	1,3	0,7	1,0	0,5	0,7	1,4	1,7	0,9	2,6
Toutes catégories confondues	**2,2**	**1,6**	**2,0**	**3,1**	**3,7**	**1,3**	**0,2**	**1,8**	**2,4**	**1,2**	**2,9**

Univers des appartements selon la taille de l'immeuble (nombre de logements)



Source : Enquête annuelle d'octobre sur les logements locatifs, SCHL, 2002

Univers des appartements selon la hauteur de l'immeuble (nombre d'étages)

Source : Enquête annuelle d'octobre sur les logements locatifs, SCHL, 2002

TABLEAU 5 : LOYERS DES APPARTEMENTS

Loyers moyens selon le nombre de chambres et le sous-marché ($)
RMR de London

Sous-marché locatif	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1 - Centre-ville nord	420	420	537	554	755	776	**	**
Zone 2 - Nord-est	428	449	515	537	606	637	706	**
Zone 3 - Nord	463	496	580	604	817	829	1 174	1 291
Zone 4 - Nord-ouest	475	486	601	620	738	769	883	915
Zone 5 - Sud-ouest	**	472	559	581	713	730	**	**
Zone 6 - Centre sud	428	426	501	522	668	705	**	**
Zone 7 - Sud	444	465	562	566	658	660	748	707
Zone 8 - Est	**	**	503	505	579	597	**	**
Zones 1-8 Ville de London	**436**	**442**	**549**	**569**	**688**	**712**	**853**	**906**
Zone 9 - St. Thomas	**	**	515	530	634	644	**	**
Zone 10 - Strathroy-Caradoc	**	**	482	**	561	**	**	**
Zone 11 - Reste de la RMR	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**	A.A.U.	A.A.U.
RMR de London	**433**	**440**	**547**	**566**	**683**	**705**	**852**	**900**

TABLEAU 6 : LOYERS DES APPARTEMENTS

Loyers moyens selon la taille de l'immeuble ($)
RMR de London

Nbre de log. locatifs dans l'immeuble	Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
De 3 à 5 logements	530	568	376	380	467	475	571	604	760	883
De 6 à 19 logements	516	532	382	384	463	481	570	595	**	**
De 20 à 49 logements	597	606	424	446	517	537	659	663	751	770
De 50 à 99 logements	613	630	448	453	554	570	664	685	814	759
100 logements et +	683	708	483	494	590	614	742	770	949	984
Toutes tailles confondues	625	646	433	440	547	566	683	705	852	900

TABLEAU 7 : LOYERS DES APPARTEMENTS

Loyers moyens selon la hauteur de l'immeuble ($)
RMR de London

Hauteur de l'immeuble	Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
De 1 à 4 étages	556	578	397	398	493	511	611	634	739	808
De 5 à 9 étages	624	642	471	485	561	581	672	689	884	857
10 étages et plus	690	712	478	485	593	613	751	775	962	1 011
Toutes catégories confondues	625	646	433	440	547	566	683	705	852	900

***Rapport sur les maisons de retraite* de l'Ontario 2002**

Vous voulez en savoir davantage sur le marché dynamique des maisons de retraite privées de l'Ontario? Le *Rapport sur les maisons de retraite* de 2002 couvre l'ensemble de l'Ontario. On y présente les résultats par marché, dont les taux d'inoccupation et les tarifs quotidiens par catégorie de chambres, les taux d'attraction, les nouvelles maisons de retraite, le taux d'inoccupation des chambres privées selon la fourchette de prix et la ventilation des prix. Commandez dès aujourd'hui votre exemplaire du rapport, en appelant au **1 800 493-0059**.

TABLEAU 8 : LOGEMENTS AIDÉS

Tendances des taux d'inoccupation dans les ensembles de logements aidés RMR de London												
Programme de logement	**Appartements**											
	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	Log. inocc.	Univers
Logement public *	0,6	0,2	0,2	0,2	0,0	0,0	0,1	0,2	0,0	1,4	35	2 587
Coopératives - progr. féd. et féd/prov.	**	**	**	3,9	0,0	0,0	1,2	0,0	0,0	0,0	0	83
Log. sans but lucratif - progr. féd. et féd./prov.	0,7	1,4	3,9	3,3	2,9	4,3	3,2	2,4	2,7	1,3	15	1 202
Coopératives et log. sans but lucratif progr. prov.	4,6	6,8	2,1	0,8	2,6	2,4	3,9	4,4	1,9	2,8	17	607
Appartements aidés	**1,0**	**1,4**	**1,4**	**1,1**	**1,1**	**1,5**	**1,4**	**1,3**	**1,0**	**1,5**	**67**	**4 479**
Programme de logement	**Maisons en rangée**											
Logement public *	0,5	1,4	0,2	0,3	0,3	0,3	0,3	0,4	0,0	1,8	15	852
Coopératives - progr. féd. et féd/prov.	1,0	1,2	0,4	1,5	2,6	1,9	2,1	0,9	0,9	1,5	14	961
Log. sans but lucratif - progr. féd. et féd./prov.	1,0	1,6	2,6	3,3	3,5	3,4	1,6	1,8	2,4	1,0	9	971
Coopératives et log. sans but lucratif progr. prov.	1,4	1,6	1,9	4,7	3,8	3,3	3,4	3,1	5,2	2,4	23	941
Maisons en rangée aidées	**1,0**	**1,4**	**1,3**	**2,5**	**2,6**	**2,3**	**1,9**	**1,5**	**2,2**	**1,6**	**61**	**3 725**

* Sont inclus dans cette catégorie les logements gérés par les organismes d'habitation de London-Middlesex et d'Elgin-St. Thomas.

Nota : Avant 1997, l'univers des maisons en rangée aidées comprenait un ensemble de 56 habitations visé par le Programme fédéral des compagnies de logement à dividendes limités (PCLDL); antérieurement à 1993, 128 logements couverts par le même programme étaient inclus dans l'univers des appartements aidés. La résidence pour étudiants située sur Platts Lane (204 app. et 196 maisons en rangée) a été retirée de l'univers des logements aidés en 1994. Les coopératives d'habitation visées par un programme fédéral et bénéficiant d'un prêt hypothécaire indexé (PHI), y compris un ensemble de 65 maisons en rangée et 138 appartements (complexe de 5 immeubles), sont inclus dans l'univers des logements locatifs d'initiative privée.

TABLEAU 9 : STOCK DE LOGEMENTS AIDÉS ET NOMBRE DE LOGEMENTS INOCCUPÉS

Offre d'appartements et de maisons en rangée aidés et nombre de logements inoccupés selon le sous-marché et le nombre de chambres - RMR de London										
Sous-marché locatif	**Tous log. confondus**		**Studios**		**1 chambre**		**2 chambres**		**3 chambres**	
	Log. inocc.	Univers	Log. inocc.	Univers	Log. inocc.	Univers	Log. inocc.	Univers	Log. inocc.	Univers
Zone 1 - Centre-ville nord	23	1 129	11	208	11	780	1	121	0	20
Zone 2 - Nord-est	9	904	A.A.U.	A.A.U.	0	288	0	196	9	420
Zone 3 - Nord	0	229	0	46	0	56	0	54	0	73
Zone 4 - Nord-ouest	21	1 085	A.A.U.	A.A.U.	11	703	7	124	3	258
Zone 5 - Sud-ouest	7	1 225	A.A.U.	A.A.U.	3	787	4	287	0	151
Zone 6 - Centre sud	4	52	3	19	1	25	0	6	0	2
Zone 7 - Sud	13	1 360	A.A.U.	A.A.U.	0	17	7	474	6	869
Zone 8 - Est	34	1 047	A.A.U.	A.A.U.	5	314	18	325	11	408
Zones 1-8 Ville de London	**111**	**7 031**	**14**	**273**	**31**	**2 970**	**38**	**1 587**	**29**	**2 201**
Zone 9 - St. Thomas	11	786	0	16	0	328	2	157	9	285
Strathroy & Reste de la RMR	6	387	A.A.U.	A.A.U.	5	233	1	80	0	29
RMR de London - Total	**128**	**8 204**	**14**	**289**	**36**	**3 562**	**41**	**1 838**	**38**	**2 515**
- App.	**67**	**4 479**	**14**	**289**	**36**	**3 498**	**17**	**649**	**0**	**43**
- Maisons en rangée	**61**	**3 725**	**A.A.U.**	**A.A.U.**	**0**	**64**	**23**	**1 189**	**38**	**2 472**

TABLEAU 10 : NOMBRE DE MAISONS EN RANGÉE INOCCUPÉES ET OFFRE

Taux d'inoccupation (%) et parc locatif selon le sous-marché et le nombre de chambres RMR de London												
Sous-marché	Tous log. conf.		2 chambres		3 chambres et +		Tous log. conf.		2 chambres		3 chambres et +	
locatif	2001	2002	2001	2002	2001	2002	Log. inocc.	Univers	Log. inocc.	Univers	Log. inocc.	Univers
Zone 1 - Centre-ville nord	0,0	**	0,0	0,0	0,0	**	**	**	0	25	**	**
Zone 2 - Nord-est	4,0	1,8	5,2	1,1	3,6	2,1	13	705	2	199	10	506
Zone 3 - Nord	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 4 - Nord-ouest	3,0	2,8	6,3	**	1,8	2,4	6	213	**	**	4	164
Zone 5 - Sud-ouest	1,4	1,5	2,2	1,8	1,0	1,4	22	1 430	8	450	13	980
Zone 6 - Centre sud	**	**	A.A.E	A.A.E	**	**	**	**	0	0	**	**
Zone 7 - Sud	2,5	0,9	**	**	2,8	0,0	4	464	**	**	0	416
Zone 8 - Est	3,5	**	3,2	**	3,7	**	**	**	**	**	**	**
Zones 1-8 Ville de London	**2,5**	**1,7**	**3,1**	**2,3**	**2,4**	**1,5**	**60**	**3 443**	**21**	**917**	**39**	**2 525**
Zone 9 - St. Thomas	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Strathroy & Reste de la RMR	**	0,0	**	0,0	**	**	0	54	0	32	**	**
RMR de London	**2,5**	**1,7**	**3,0**	**2,2**	**2,4**	**1,5**	**60**	**3 536**	**21**	**955**	**39**	**2 576**

TABLEAU 11 : LOYERS DES MAISONS EN RANGÉE

Loyers moyens ($) selon l'âge de l'immeuble, le nombre de chambres et le sous-marché RMR de London								
Sous-marché	2 chambres				3 chambres et +			
locatif	2001	2002	Avant 1986	1986 et après	2001	2002	Avant 1986	1986 et après
Zone 1 - Centre-ville nord	1 088	1 153	1 178	750	735	**	**	**
Zone 2 - Nord-est	616	634	634	A.A.U.	691	705	705	A.A.U.
Zone 3 - Nord	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 4 - Nord-ouest	659	**	**	A.A.U.	806	816	744	1 279
Zone 5 - Sud-ouest	736	759	759	A.A.U.	827	852	863	790
Zone 6 - Centre sud	A.A.E	A.A.E	A.A.E	A.A.E	**	**	**	**
Zone 7 - Sud	**	**	**	**	757	768	727	825
Zone 8 - Est	626	**	**	**	764	**	**	**
Zones 1-8 Ville de London	**729**	**746**	**721**	**1 253**	**778**	**809**	**785**	**875**
Zone 9 - St. Thomas	**	**	**	**	**	**	**	**
Strathroy & Reste de la RMR	**	601	535	673	**	**	**	**
RMR de London	**728**	**742**	**718**	**1 147**	**776**	**807**	**782**	**874**

AAU = Aucun appartement dans l'univers

AAE = Aucun appartement dans les échantillons

** Information non publiée pour raison de confidentialité et d'exactitude des résultats de l'enquête.

© 2002, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Also available in English

N° de produit LNREI-2002